

XLIX Legislatura

DEPARTAMENTO
PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 1489 de 2023

S/C

Comisión de Vivienda
y Territorio

ASOCIACIÓN DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 9 de agosto de 2023

(Sin corregir)

Preside:	Señora Representante Cecilia Cairo.
Miembros:	Señoras Representantes Gabriela Barreiro, Elsa Capillera, Wilma Noguez, Susana Pereyra y Carmen Tort y señor Representante César Vega Erramuspe.
Invitados:	Por la Asociación de Agrimensores del Uruguay, ingenieros agrimensores José Hantzis, Beatriz Peigonet y Ernesto De Macedo.
Secretaria:	Señora Florencia Altamirano.
Prosecretaria:	Señora Ana María Rodríguez.

═══════II═══════

SEÑORA PRESIDENTA (Cecilia Cairo).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Damos comienzo a la sesión de la Comisión de Vivienda

Estamos recibiendo hoy a la Asociación de Agrimensores del Uruguay, que ayer a última hora nos envió por correo sus reclamos, pero lo conveniente es que queden en la versión taquigráfica. Por lo tanto, es importante que nos cuenten cuáles son los problemas por los cuales están atravesando.

Les cedemos el uso de la palabra.

SEÑORA PEIGONET (Beatriz).- Primero que nada, agradecemos que nos hayan recibido en esta instancia de participación.

Les haremos un pequeño resumen de nuestros planteamientos para, a posteriori, pasar a explicar con mayor profundidad en función de las inquietudes que ustedes tengan.

Los temas que nos ocupan en el día de hoy son de suma importancia, no solo para nuestro colectivo, sino para la generalidad de la población, ya que afectan a la propiedad inmueble del país.

La Asociación de Agrimensores está hondamente preocupada por la situación del Catastro nacional y ha realizado numerosas gestiones tendientes a encauzar su acción para lograr un cabal cumplimiento de sus cometidos sustantivos en materia inmobiliaria, resaltando seguridad jurídica, avalúo básico de las unidades para la tributación justa y equitativa, y análisis estadístico como insumo para la planificación general.

El tema del Catastro es sumamente importante para el ordenamiento territorial porque sin una base catastral actualizada, justa en el tema tributario, hacer ordenamiento, es muy complejo. Por eso es que venimos hoy aquí.

(Diálogos)

——Perfecto; quise hacer esta aclaración, por las dudas, porque no está puesto en el documento.

Desde hace más de quince años, nuestros esfuerzos han resultado infructuosos y hoy estamos viviendo un agravamiento del estancamiento y deterioro del organismo, de Catastro, cuya principal función es el conocimiento profundo y actualizado del acervo inmobiliario para ser aplicado a la economía, el ordenamiento y la gestión ambiental. A modo de resumen, las más importantes debilidades serían: la falta de idoneidad técnica a nivel superior; debilitamiento funcional de Catastro debido a la falta de personal técnico y administrativo; desajuste de los valores catastrales rurales y urbanos, lo cual genera inequidad tributaria; falta de actualización y de adecuación de la normativa para que sea unificada y pública; falta de participación activa de los actores directos, es decir, nuestro colectivo, agrimensores y usuarios en la actualización de la normativa, y la falta de concreción de una ley catastral, cuyo proyecto fue exigido en el año 1996 y desde 2008 no se ha retomado.

Como es de público conocimiento, hoy se han puesto de manifiesto los profundos problemas de gestión de la Dirección Nacional de Catastro y el progresivo debilitamiento de su estructura técnica funcional, lo que afecta el cumplimiento de los cometidos de la Unidad Ejecutora, crítica situación que se ha ido agravando en el correr de los años.

También nos preocupan las reiteradas e inconexas modificaciones que se han introducido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, y vemos que ahora se presentan nuevas

propuestas, faltando un análisis integral de sus alcances y efectos, sin que a nuestro juicio existan razones de urgencia que requieran este tratamiento en esta oportunidad.

Es ante la posibilidad de acciones legislativas que sirvan para corregir parcialmente estas observaciones que nos dirigimos a ustedes para aportar posibles vías de solución y las fundamentaciones de las mismas, que se concretan en los tres anexos que vienen adjuntos al documento que les hemos dejado. A modo de titular, estas serían: el desglose de los artículos 295 a 308, del Mensaje y proyecto de ley de Rendición de Cuentas que está a consideración y el agregado de un artículo que a nuestro juicio es de urgente necesidad para dar certeza jurídica a la generación del derecho de superficie.

El otro punto es la derogación del artículo 125 de la Ley N° 19.996, modificativo del 178 de la Ley N° 17.296, que trata sobre el tema de la declaración jurada de caracterización urbana y actuaciones catastrales -eso está detallado después, en el documento-, volviendo al régimen que había hasta fines de 2021, cuando se aprobó este artículo por el cual, en esa modificación, se establecen exigencias y procedimientos impracticables, tanto desde el punto de vista legal como operativo, y se plantean condiciones fuera de la realidad y de la lógica, como se explica en el documento que adjuntamos. Eso está relacionado directamente con la gestión de Catastro.

Por último, apuntamos a la derogación del artículo 162 de la Ley N° 18.172, modificativo del 219 de la Ley N° 16.170, el que a nuestro criterio ha sido el generador del descaecimiento progresivo y profundo del organismo, que se encuentra en franco retroceso, tanto en su desarrollo como en el cumplimiento de sus principales cometidos. Este artículo refiere al cargo de la Dirección Nacional de Catastro en el tema de la disciplina que debería estar en la Dirección y en la Subdirección.

SEÑOR HANTZIS (José).- Queremos poner en contexto cuál es la idea, cuál es la intención de la Asociación en esta oportunidad.

Estamos frente a una rendición de cuentas. Como siempre, la rendición de cuentas, además de serlo, trae aparejada una cantidad de modificaciones, algunas urgentes, otras no tanto, pero es la técnica que el país se ha dado. Nosotros, dentro del esquema de la rendición de cuentas, analizamos aquellos artículos que vemos que pueden tener relación con nuestra profesión o para los cuales nuestra visión puede tener un sesgo diferente a la del organismo que haya presentado la propuesta en el proyecto de ley.

En este caso, vemos que hay una concentración de propuestas en el anteproyecto que tienen que ver con modificaciones de la Ley de Ordenamiento Territorial. Es un paquete; inclusive, analizando la versión grabada de la comparecencia del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, vimos que ellos tampoco están muy convencidos de que sea el momento y de que este sea el procedimiento racional, el de traer en esta rendición de cuentas unas modificaciones parciales de una ley que es muy compleja; incluso, en el momento del estudio parlamentario y de la promulgación, a través de nuestra Asociación y de la Asociación de Escribanos y del Colegio de Abogados, en una comisión conjunta, hicimos una cantidad de observaciones y de advertencias que en definitiva no fueron llevadas y que motivaron una cantidad de modificaciones de la ley para ir adecuando cosas. Lo más curioso es que todavía no se ha logrado que la Ley de Ordenamiento Territorial incluya la Ley de Centros Poblados, que data de 1946. O sea que es una ley de ordenamiento que deja parte del ordenamiento, que son las estipulaciones de la Ley de Centros Poblados, medio aparte, diríamos, y dos por tres aparece "Derógase esto", "Cámbiese tal cosa", de la Ley de Centros Poblados y no hay una unidad legislativa que atienda realmente, *in totum*, el ordenamiento territorial. Entonces, nuestra primera impresión -creemos, coincidente con lo que expresó el ministro en la Comisión- es que esto tiene que ser estudiado *in totum*; la ley completa tiene que ser estudiada, no algún articulito en particular que parece más interesante o menos interesante.

Además de esto, queremos dejar constancia de que la participación que se ha tenido en el anteproyecto de ley que está en el Senado es muy relativa. Nosotros, como Asociación, hemos intervenido en las reuniones de la Coaot, de la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial, hemos planteado algunas observaciones a unos lineamientos generales, pero no hemos tenido respuesta y no conocemos cuál es el texto que se ha presentado. Entonces, entendemos que como activos participantes en el ordenamiento territorial corresponde que podamos estudiar el anteproyecto de ley presentado y ver *in totum* cómo se compatibilizan las necesidades de legislación con el proyecto presentado, cosa que no sabemos. Entonces, tenemos grandes dudas en poner parchecitos a la Ley de Ordenamiento Territorial por otra vía.

Aparte de todo esto, hay una cosa que nos preocupa sobremanera, a la que ya refirió Beatriz en su alocución, y es que el derecho de superficie, del artículo 36 de la Ley de Ordenamiento Territorial, es un derecho que ya está consagrado por la ley. O sea, no está reglamentado, tiene algunas generalidades no resueltas, necesita reglamentación, pero está en funcionamiento y se está utilizando, y se lo está haciendo de una forma muy *sui generis* porque en algún momento, por alguna desavenencia de criterios entre Catastro y el Registro, resulta que los derechos de superficie se están otorgando sin definir el objeto. Es decir: no hay ninguna exigencia que diga cuál es realmente el objeto sobre el cual se va a generar el derecho de superficie. ¿Por qué? Porque no hay ningún plano exigido. Entonces, lo que se está haciendo es que se hacen protocolizaciones de contrato sobre un croquis que no está relacionado con nada, que nadie verifica, que en realidad es un simple papel -por decirlo de alguna manera; no quiero ser peyorativo-, que realmente no tiene ningún control del Estado y no tiene ninguna publicidad tampoco. Entonces, nosotros creemos, y hemos planteado desde el origen de la ley, o sea, desde el año 2008, que es necesario generar un plano que tiene que estar registrado, que tiene que estar inscripto para que sea público y para que sea identificado el bien. Pero, además, es necesario que ese derecho real que se genera, esté avaluado, porque los tributos inmobiliarios se aplican sobre los valores catastrales y como acá no pasa por Catastro y no hay ningún plano que diga cuál es la ubicación y la superficie como para decir: "Bueno, en este caso y de acuerdo con las técnicas valuatorias este bien vale tanto", tampoco tiene una forma de tributación directa que corresponde a toda transacción inmobiliaria. Entonces, imagínense que, por ejemplo, tenemos una chacra de 50 hectáreas y se le da derecho de superficie a una parte de 5 hectáreas. ¿Cómo se divide después la contribución inmobiliaria del predio?, porque el predio sigue siendo uno solo. ¿Dónde está ubicado? ¿Está en el frente, en el fondo? ¿Tiene aguada o no? ¿Quién tasa? ¿Quién dice cómo se distribuyen después los valores de contribución y de patrimonio, etcétera? Bueno, no hay nada de eso. Entonces, nosotros creemos que este puede ser, sacando todo el paquete que presentó el Ministerio, el único punto en el que nosotros planteamos nuestra postura, es decir, que haya un plano de mensura incripto…

SEÑORA REPRESENTANTE PEREYRA PIÑEYRO (Susana).- ¿Cómo lo hacen ahora ustedes?

SEÑOR HANTZIS (José).- Por ejemplo, supongamos que entre nosotros queremos definir un derecho de superficie. Entonces, nos ponemos de acuerdo, hacemos un papelito y hacemos una escritura donde protocolizamos "Bueno, este pedazo es el que voy a tener yo", y ese papel va en el contrato y así queda.

SEÑORA PEIGONET (Beatriz).- La única exigencia que tiene es que se inscriba en la Dirección General de Registro; es la única exigencia que hay porque la Dirección sacó una resolución -creo que fue una resolución-; es lo único que hay. Eso lo inscriben, pero sin ningún plano; es un croquis en una hoja A4 y no hay un estudio técnico; el derecho de superficie puede terminar establecido, por ejemplo, donde hay servidumbre de alta tensión. O sea, al no haber un

técnico asesorando, se pueden generar problemas para la gente que va a comprar el derecho. O sea, no hay garantía de nada, se hacen "tantos metros" y nada más.

El plano de mensura se inscribe y es público cuando llega al archivo gráfico en el Ministerio de Transporte; cualquiera puede acceder a él. Entonces, si alguien va a hacer algún negocio o pretende hacer algún emprendimiento sobre un predio, se va a informar, va a ir a buscar el plano de mensura y va a ver que hay algo, que hay un derecho de superficie. Entonces, esto genera garantías a las personas que vayan a hacer cualquier emprendimiento, que vayan a comprar. Esa información es pública y eso hoy no lo tenemos. O sea, son croquis que, en definitiva, pueden ser hechos por cualquiera.

SEÑOR HANTZIS (José).- Sí, es un acuerdo entre partes, es un contrato en el que de alguna manera se delimita. Vamos a decir: ni siquiera se vincula, o sea, no hay ninguna exigencia de que se vincule, por ejemplo, con la vía de tránsito, para saber cómo se accede a la superficie brindada en derecho. Entonces, hay una cantidad de elementos que hacen a nuestra seguridad jurídica en materia inmobiliaria que están obviados. Entonces, estamos hablando de un derecho que tiene que ver íntimamente con el quehacer inmobiliario, pero el objeto no está definido o por lo menos no está oficialmente definido y nos queda la duda de qué pasará si hay un litigio, si esto llega al juzgado y este no tiene cómo identificar el objeto sobre el cual se litiga.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Muy buenos días a los invitados.

Quisiera saber si solicitaron ser recibidos por alguna de las subcomisiones de la Comisión de Presupuestos integrada con Hacienda, las cuales reciben a las delegaciones que piden ser convocadas para hacer planteamientos atinentes a la rendición de cuentas.

SEÑORA PEIGONET (Beatriz).- No, la primera reunión que pedimos fue con ustedes. ¿Es una sugerencia?

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Bueno, ya es tarde igual; ya pasó la oportunidad.

Quería saber si esta inquietud había llegado de alguna forma a la Comisión de Presupuestos integrada con Hacienda; evidentemente, no.

La segunda consulta refiere a lo último que dijo el señor Hantzis: ¿han tenido alguna experiencia, han tenido que declarar, han tenido que participar de algún proceso judicial en el que se esté testificando respecto a todo este inconveniente jurídico?

SEÑOR HANTZIS (José).- No, en realidad no tenemos conocimiento de que haya algún caso ya planteado en esa etapa. Sí sabemos que hay algunos movimientos o inquietudes sobre otorgamiento de derechos de superficie, en algunos casos, temiendo que la aplicación del derecho se haga de tal forma que implique un fraccionamiento velado y entonces se esté tergiversando el propio instrumento que se genera. Entendemos que es muy útil, que el derecho de superficie es un derecho que bien llevado, organizado, reglamentado puede servir para mejorar y ampliar la aplicación del ordenamiento desde el punto de vista práctico. Por ejemplo, una cosa bien práctica: hay una cantidad de centros de manzana en todas las ciudades del país que están muy desaprovechadas, que son el basurero de la manzana porque los predios son muy largos y muy angostos y, entonces, se aprovechan los frentes y quedan los fondos de manzanas sin aprovechar. Como la Ley de Ordenamiento Territorial implica una limitación de áreas en cuanto a las fracciones individuales, esas superficies no pueden ser independizadas, pero a través del instrumento de derecho de superficie, quizás pueda ser una vía de aprovechamiento de zonas que están totalmente servidas, que tienen todos los servicios, pero que, como dije, tienen grandes áreas desaprovechadas. Desde otro punto de vista, el derecho de superficie aplicado, por ejemplo, en

predios rurales, puede servir para logística, para depósito, pero todo esto tiene que ser reglamentado para no colidir, precisamente, con las normas generales de ordenamiento territorial, de medio ambiente, etcétera. O sea, tiene que haber una armonización de todas las leyes que confluyen en el uso del territorio. Y ahí es donde nosotros creemos que una de las cosas urgentes para hacer antes de seguir generando más derechos de superficie sin fijar el objeto real del derecho, es esta, que haya un plano, que para generar el derecho de superficie se haga sobre un objeto concreto, que ese objeto quede identificado catastralmente y quede avaluado catastralmente para que se integre a lo que es el manejo territorial que se ha dado el país.

No sé si sobre este punto hay alguna consulta. Si no la hubiere, pasaríamos a los otros planteos…

SEÑORA REPRESENTANTE BARREIRO (Gabriela).- Quisiera hacer un agregado al planteamiento formulado por la señora diputada Tort en cuanto a la posibilidad que tenían de haber pedido audiencia a la Comisión de Presupuestos integrada con Hacienda, que es la que discute y termina tomando posición sobre todos estos temas. Quiero que sepan que nosotros fuimos primera Cámara en el tratamiento del proyecto. Por lo tanto, todo este proceso se dará nuevamente en el Senado, así que estén atentos para pedir audiencia.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Para que les quede claro: deberían pedir audiencia para que sean recibidos por la Comisión de Presupuestos integrada con Hacienda, por la que recibe a todas las delegaciones; ya se hizo en Cámara baja; ahora se va a hacer en el Senado.

SEÑOR HANTZIS (José).- Quizás manejamos el tema con un poco de desconocimiento, porque en realidad la idea era pedir audiencia en esa comisión que mencionan. Capaz que no dirigimos bien la solicitud y, entonces, terminó viniendo para este lado, porque en realidad nuestra intención había sido esa, que esto fuera a la comisión específica de estudio de la rendición. Entonces, supongo que fue un agafe de nuestra parte en cuanto a la tramitación de la cosa. La idea era esa, sí.

SEÑORA REPRESENTANTE BARREIRO (Gabriela).- De todas formas, los estamos alertando para que estén atentos porque acá se recibió a las delegaciones que tenían un insumo o aportes técnicos para hacer por parte de tres subcomisiones; eso tuvo lugar los días viernes. Seguramente ustedes podrán aportar mucho en la segunda discusión.

Por otra parte, estuve mirando la propuesta que hacen. El artículo 306 que tiene que ver con las fajas costeras fue retirado por el Poder Ejecutivo.

SEÑORA REPRESENTANTE CAPILLERA (Elsa).- Quiero saber si lo que estaban refiriendo es lo que se conoce como terreno con mejoras, un terreno que tiene una casita, por ejemplo, que se construyó, corrió el tiempo y no se declaró…

(Interrupciones)

——¿No?

SEÑORA PEIGONET (Beatriz).- ¿La consulta que usted hace es si esto que menciona tiene que ver con el derecho de superficie?

SEÑORA REPRESENTANTE CAPILLERA (Elsa).- Sí.

SEÑORA PEIGONET (Beatriz).- No, en realidad esa sería una compra- venta común y corriente, o sea, una compra- venta del bien con uso, disposición… O sea, quien hace esa compra-venta queda como propietario. Esto acá es superficiario, o sea, se adquiere el uso, pero no tiene la disposición como para vender… O sea, la calidad es distinta a la de propietario.

(Diálogos)

——Hay muchas denominaciones y puede tornarse complejo. Es demasiado específico, tal vez. En el caso del fraccionamiento común y corriente, uno va y presenta al gobierno departamental que corresponda y, sobre la base de la Ley de Ordenamiento Territorial, cada gobierno departamental hace instrumentos de ordenamiento territorial y ahí clarifica el departamento, directrices, planes, planes locales, planes parciales; hay un sinfín de instrumentos. A partir de eso el gobierno departamental verá el fraccionamiento que propone y, si se cumple con todo, lo aprueba, pero ahí se generan padrones independientes. El derecho de superficie es un derecho a uso, por ejemplo, de un padrón, de una partecita punteada; es decir: "Le voy a vender el derecho de superficie a Fulano"; se lo vende por un plazo, que hay que estipular. Lo que pasa es que al no estar reglamentado, es lo que ha contado José, ha quedado desdibujado, mal utilizado y todos los adjetivos que quieran poner.

SEÑOR HANTZIS (José).- Como caso concreto: un derecho de superficie que podría citarse es el que necesita Mevir para hacer las piletas de decantación y de purificación de aguas servidas. Se hace en un predio rural, necesita un espacio relativamente pequeño; podría comprarlo, pero como la Ley de Centros Poblados, la Ley de Ordenamiento Territorial pone mínimos, necesita una hectárea y el mínimo que puede vender o que puede comprar son tres acá, tres en la zona conurbana, y cinco en el resto del país, y en realidad necesita, de repente, menos de una hectárea. Con eso soluciona su problema. Entonces, en este caso, se puede dar un derecho de superficie. Otro caso que puede darse: quiero establecer un parque fotovoltaico, es decir, quiero poner paneles solares en un lugar para generar energía; lo hago en el rural; necesito, de repente, 5.000 metros cuadrados, que ya es un buen parque fotovoltaico, pero no puedo hacerlo si no tengo cinco hectáreas. Entonces, para ese tipo de cosas nosotros imaginamos que el derecho de superficie puede funcionar. Y tiene que estar armonizado, para que justamente no haya desvíos de lo que la legislación general habla del ordenamiento territorial, tiene que estar generado y acompasado con el resto de las leyes. Pero, en este momento, reitero, hay contratos vigentes y se están generando más, aunque no se especifica el objeto.

Esto es en cuanto a lo que vemos de la ley de ordenamiento territorial. Quiero agregar un puntito que es aparte, que entendemos que es urgente.

SEÑORA PRESIDENTA.- Ustedes plantean hacer un agregado al artículo 36 de la Ley N° 18.308.

SEÑOR HANTZIS (José).- El inciso que pretendemos agregar es el que obliga a tener plano y a inscribirlo. Así Catastro lo puede identificar y valuar; las dos cosas simultáneamente. Entonces, no se puede generar ese derecho si no tiene previamente su identificación pública y oficial ni su evaluación.

Las otras dos propuestas tienen que ver fundamentalmente con la gestión catastral. Entendemos que en el ordenamiento territorial es un punto básico. Catastro es el inventario inmobiliario del país; es la base de la tributación territorial tanto en la contribución inmobiliaria como en el impuesto al patrimonio o los tributos de trasmisiones inmobiliarias. Hay una gran necesidad del Estado de conocer el acervo, y esta es la función fundamental de Catastro.

Catastro nació en el año 1907 como una necesidad económica del Estado para ser la base de fijación de impuestos. Ya el Estado había tomado medidas para la división del territorio y la cosa estaba más o menos tranquila. Es más, tenemos el privilegio de que nuestro ordenamiento territorial no tenga conflictos; prácticamente, hoy en día no existen juicios por propiedades, es

decir, juicios en los que la propiedad en sí esté en litigio. Puede haber invasiones o prescripciones por ocupación de superficie, que están bien identificadas, y no hay dudas en cuanto a lo que son los límites de la propiedad inmueble. Todo esto se debe al desarrollo de Catastro.

Desde su inicio, Catastro fue una oficina técnica; no una oficina política, que se dedicaba a la definición geométrica del inmueble y a su valuación, y a llevar estadísticas del direccionamiento económica, de hacia dónde iba subiendo o bajando los valores territoriales.

En el año 2005 queda vacante el cargo de director, que hasta ese momento y desde los ochenta y pico era de particular confianza y con exigencia de idoneidad técnica.

En el año 2007 se propone cambiar la denominación de la Dirección de Catastro y, en lugar de un cargo de particular confianza, pasa a ser un cargo de alta prioridad sin exigencia técnica. Los directores de Catastro, actualmente, no tienen por qué ser idóneos o conocer los problemas catastrales; son cargos exclusivamente políticos. En ese mismo momento, se establece que la subdivisión de Catastro debe ser técnica porque, obviamente, la oficina es técnica. No obstante ello, la dirección tiene un peso diferente que la subdirección. Hasta hace relativamente poco tiempo, el subdirector de Catastro era un agrimensor; el cargo quedó vacante por jubilación del titular. El actual director se niega -nos lo ha dicho- a llenar el cargo que por ley tiene que ser de ingeniero agrimensor. Por tanto, la cúpula, dirección y subdirección, no es técnica.

Desde 2007, el decaecimiento de Catastro ha sido notorio. Por eso, decimos que desde hace más de quince años que Catastro viene en picada. Se está quedando sin técnicos; hay veinte oficinas delegadas en la República y hay solo ocho técnicos a cargo de veinte oficinas, que están en distintos departamentos, con los problemas de traslado, atención diaria, etcétera.

Entendemos que todo el mal empieza porque la oficina técnica tiene que estar dirigida por técnicos.

Por lo tanto, proponemos que se vuelva al origen, que vuelva a ser un cargo de particular confianza ocupado por un ingeniero agrimensor, que es el único preparado. Esto es bastante importante. El único profesional universitario que tiene en su currículo la parte de agrimensura legal, de Catastro y de evaluaciones, es el agrimensor. Ninguna otra carrera universitaria tiene estos elementos que son básicos para funcionar en Catastro. Por eso, insistimos en volver a los orígenes, darle a la dirección de Catastro el carácter técnico que necesita. Inclusive, ni apoyo se pide ahora. El director no ha entendido o el Ministerio no ha sabido interpretar las necesidades del funcionamiento catastral, y por eso tenemos un caos, por ejemplo, en la parte contributiva, de valuaciones básicas para los impuestos, que es el otro punto que queríamos tratar.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- ¿Es una directora?

SEÑOR HANTZIS (José).- En este momento, es un director. Fue directora la economista Silvia Amado, y ahora el director es el arquitecto Augusto Alcalde.

SEÑORA REPRESENTANTE CAPILLERA (Elsa).- Estaba mirando que pertenece a Economía y Finanzas. ¿Han mantenido reuniones con ellos?

SEÑOR HANTZIS (José).- Hemos intentado varias veces llegar al Ministerio y no hemos tenido posibilidad de hablar con la jerarquía. Sí hemos mandado memorandos. Además, solicitamos información mediante la ley de acceso a la información. Tuvimos grandes problemas con ello. Después de muchos meses, nos dieron parte de la información que pedimos; todavía está pendiente alguna parte.

A su vez, mantuvimos varias reuniones con el director; en algún momento, prometió que se iba a organizar un grupo de trabajo para adelantarnos algunas ideas y saber nuestra opinión, que somos los generadores de la información catastral. No hemos logrado nada.

SEÑORA PRESIDENTA.- ¿Cuántos agrimensores se están recibiendo? ¿Faltan agrimensores o es solo una impresión? ¿Hay gente que toma esa carrera como una alternativa?

SEÑOR HANTZIS (José).- Hubo un momento en que la currícula bajó bastante; en este momento, está volviendo a tomar el ritmo normal. El número de agrimensores actual ronda los cuatrocientos en el país y como *rara avis* tiene ocupación plena. Eso hace, a su vez, que sea un llamador para el ingreso de profesionales a la carrera. Pero es una carrera que no está muy publicitada porque la actividad del agrimensor en general es de servicio secundario, por decirlo de alguna manera. Por ejemplo, hoy en día los agrimensores trabajan muchísimo en infraestructura, en construcción, en energía, etcétera, frente a la idea clásica del agrimensor que medía y dividía tierras y nada más.

La currícula viene subiendo y creemos que vamos a lograr el equilibrio de la oferta- demanda del mercado como había antes.

SEÑORA PRESIDENTA.- Sí, porque cada vez que había un llamado en el Estado para agrimensor, no había posibilidades para horario pleno o *full- time*; de verdad, es complicado conseguir un agrimensor; inclusive, para el trabajo que hace el Ministerio de Vivienda.

SEÑOR HANTZIS (José).- La categorización que tiene el Estado de los agrimensores es poco atractiva, y mucho menos cuando hay ocupación plena a nivel privado. Que el Estado compita en ese terreno, es difícil. La alternativa que hay son los supernumerarios, los contratos o convenios con la asociación, etcétera. Es muy difícil que un agrimensor, inclusive un junior, un recién recibido, se conforme con los requerimientos, el sueldo y la ocupación que le da el Estado.

SEÑORA PRESIDENTA.- Me consta. Quería saber si habíamos cambiado la tendencia.

Pasemos al otro punto.

SEÑOR HANTZIS (José).- El otro punto tiene que ver con una propuesta que se hizo en la ley de presupuesto por la actual dirección modificando las exigencias y la aplicabilidad de la declaración jurada de caracterización urbana. Este instrumento, en su primera instancia y desde el punto de vista técnico, era un muestreo estadístico para el avalúo de la propiedad inmueble, sobre todo, urbana. La idea era que con las declaraciones juradas de un período -uno, dos o tres años-, estadísticamente, se viera cuál es la tendencia de los valores, y con eso se pudiera hacer un revalúo de los valores catastrales para adecuarlos a la realidad. Recuerden que hasta hace muy poquito se llamaba valor real al valor catastral, cuando de real no tenía nada. Si bien tenía una base de comparación más o menos real, no era un valor de mercado.

Con la declaración jurada, si un padrón la tiene, en ese momento, puntualmente a ese padrón, se le ajusta el valor catastral. Al de al lado, que es idéntico, no se le ajusta nada. Al de enfrente, que también es muy parecido, no se le ajusta nada.

En un edificio, se vende un apartamento, se hace una declaración jurada, ese apartamento se revalúa; los demás apartamentos del mismo edificio no se revalúan. Entonces, empieza a haber unas desigualdades en cuanto a los valores catastrales que no tienen ninguna justificación.

Lo que decimos es que el procedimiento que se ideó con esta modificación del artículo 125, en lugar de funcionar como una herramienta de mejoramiento catastral, se transformó en una herramienta de injusticia tributaria. Afirmamos que esto está mal; no está bien así.

Además de eso, el artículo 125 le ha exigido a algunos organismos del Estado que también hicieran declaraciones juradas de caracterización urbana en sus propiedades o afectaciones, como, por ejemplo, en el Plan de Mejoramiento Barrial o en los planes de vivienda comunes de las cooperativas. Entendemos que esas exigencias hay que analizarlas de otra manera. No es cuestión de llenar planillas con declaraciones juradas sin procesar la información que ya nos da, sino que lo que Catastro tienen que hacer es, con la base de la información que recibe de las declaraciones juradas, volver a analizar los valores inmobiliarios y adecuarlos. Hace muchísimos años que esto no se hace; no se modifican los valores tierra; la última adecuación data de la década del noventa por unos convenios que se hicieron con el Banco Mundial, donde se avaluaron masivamente las ciudades del interior. Pero en Montevideo no se hizo. Hubo un proyecto y un trabajo realizado por la Intendencia de Montevideo que quedó a media agua, y Catastro no está trabajando en ese sentido.

Mientras tanto, el artículo 125 está complicando y tergiversando la base tributaria de la propiedad inmueble.

Además, ese artículo genera un instrumento interno de Catastro que es absolutamente inviable, que es la actuación catastral. Supuestamente es un control de calidad de las declaraciones juradas, pero tal como está planteado, en realidad, es un desvío de lo que es el propio quehacer inmobiliario. Catastro planteó -está en la ley y no está reglamentado, por tanto no se ha utilizado, no se ha aplicado el instrumento- que pueda actuar de oficio y hacer verificaciones de las declaraciones juradas de oficio, lo cual parece que, primero, no corresponde y, segundo, tiene dificultades muy grandes porque si un funcionario catastral viene a mi casa, golpea la puerta, y dice que viene a hacer un relevamiento para Catastro, ¿por qué lo voy a dejar entrar? ¿Cuál es mi interés y cuál es la ley que lo habilita a entrar en mi domicilio para hacer una declaración jurada?

No sé si conocen cuál es el mecanismo de la declaración jurada de caracterización urbana. Esta implica el relevamiento de la edificación fijándose metrajes, o sea, hay que medir; fijándose calidad de materiales; fijándose la edad de las construcciones o de las modificaciones. Es decir que es un trabajo técnico que tiene que firmarlo un técnico especialista, y que además tiene que estar refrendado por la firma del propietario diciendo: "Estoy de acuerdo con lo que dice el técnico". Esa es la declaración jurada. La actuación catastral que propone el artículo 125 implicaría que algún funcionario de Catastro iría a hacer lo mismo si al azar elige una propiedad para verificar sus características catastrales. Entendemos que esto no es viable. Está mejor explicado en el resumen que les dejamos.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- Es de tal importancia lo que han estado hablando que quizás la comisión debería invitar al director de Catastro. Por lo que estuve viendo, tiene un currículum muy extenso como para estar dando en el clavo. Si estas cosas se dejan atrasar mucho tiempo, después, me parece que es muy difícil de arreglar. Puede venir a contestar porque hay preguntas hechas por nuestros invitados, además de las consideraciones que tienen para ser tratadas en el presupuesto. Me parece que hay preguntas que tienen que ser contestadas y luego nuestros invitados pueden tener la versión taquigráfica de lo que diga el director de catástrofe.

(Hilaridad)

SEÑORA REPRESENTANTE CAPILLERA (Elsa).- Creo que también habría que invitar a las autoridades del Ministerio de Economía y Finanzas porque son, en realidad, las que tendrían la palabra más acertada y necesaria. Si bien el cargo de director no es técnico, no sé cuántas cosas pueda contestar. Además, el subdirector sería más importante, pero no existe.

SEÑORA PRESIDENTA.- Tengo una pregunta sobre la declaración jurada y el artículo 125 sobre el cual piden la derogación.

Sé que se los piden las cooperativas, con las cuales trabajamos mucho en la comisión y me consta que el trabajo que tienen es muy técnico. Imaginarán que hay cosas que plantean que entendemos en la globalidad, pero nos cuesta un poquito más en lo específico.

Quiero saber por qué hubo necesidad de este artículo 125 y de esta declaración jurada, que era lo que se solicitaba para que el trámite pudiera continuar, es decir, los IAT pudieran presentar los proyectos y después al Ministerio de Vivienda. ¿Por qué este artículo? ¿Qué se buscó evitar que, en definitiva no lo hizo -me consta-, y entiendo las dificultades para hacer esto que ustedes planean de ir específicamente a un lugar? ¿Cuál fue la necesidad o la génesis de este artículo de declaración jurada, además que ustedes plantean que tienen que volver a ir a DGI y demás, y pagar una tasa?

SEÑORA PEIGONET (Beatriz).- La declaración jurada se creó en 2002, en la Ley N° 17.296, a fin de tener una base, que es lo que necesita Catastro, para hacer el trabajo real, que debería hacer, que es hacer las avaluaciones, en este caso, son edificaciones, pero la tierra es fundamental, que es lo que está totalmente desactualizado. Con este artículo, creemos que la génesis fue, más que anda, ir a los edificios que, por ejemplo, piden el permiso de construcción en un año; se aprueba; empieza la edificación; generalmente, la inspección final se debería pedir al año o a los dos años; es imposible; todos sabemos lo que implica las construcciones. Pero después lo que hacen con el plano proyecto es hacer promesas de compraventa. Entonces, se va dilatando en el tiempo y, en realidad, ese predio para Catastro sigue siendo baldío.

Era enfocado a eso, pero lo manejaron de una forma que entendemos que no está bien: de una forma global, cuando lo pueden atacar de otra forma. Hay otras formas. Los gobiernos departamentales tienen otras armas para pedirla, en definitiva. La declaración jurada que se creó en 2002 se puede incluir cuando se pide el permiso de construcción, en que solicitamos muchos papeles. Digo "solicitamos" porque trabajo en una intendencia. Entonces, entre esos requisitos, a los dos años se puede pedir la entrega de una declaración jurada con el avance de la obra, no importa cómo esté. Si no pidió la final, a los dos años se la pido de nuevo. Hay formas de establecerlo, pero esto global es como demasiado invasivo, si lo pusieran en práctica, porque sería para todo el mundo. Si hacen la actuación catastral y a alguien se le ocurre que no le gusta lo que declaró, pasarían por arriba del técnico y del propietario, que firmaron esa declaración con responsabilidad compartida. Y el técnico fue y midió cada centímetro de la construcción. El de Catastro que está en un escritorio no tiene ni idea de lo que hay adentro; solo puede tener idea de una fachada. De la fachada a lo que hay adentro puede haber diferencias enormes. |Era por eso, pero no fue bien manejado. ¿Por qué? Volvemos al origen: no hay una dirección que sepa a cabalidad lo que implica cada trámite, cada gestión.

SEÑOR HANTZIS (José).- El artículo 125, en realidad, es una idea o, mejor dicho, una propuesta que fue hecha por la dirección actual. No fue consultada con nadie. Es decir: estaba funcionando la declaración jurada original, que es la que nosotros entendemos que debe seguir; estaba funcionando, y al director actual se le ocurrió que si aumentaba el número de declaraciones

juradas que entraban en Catastro, eso iba a ser beneficioso, primero, porque cada declaración jurada que aumenta el valor catastral implica un aumento de los impuestos de esa propiedad, no de la de al lado, lo cual implica una injusticia muy grande. Pero número a número y mirando Economía el director dijo: "Sí, en este período hicimos 600.000 declaraciones juradas; recibimos 600.000". ¿Qué procesó Catastro? Nada. Entraron automáticamente; cuando entran, el programa les da un valor nuevo, pero eso no se procesa, no se ve cuál es la influencia de esos cambios en el resto de la propiedad inmueble. Entonces, este artículo 125, vuelvo a repetir, no fue consultado y no fue consultado ni siquiera, por lo que tenemos entendido, en la interna técnica de la Dirección de Catastro. Es un artículo que sale como: "A ver, ¿de dónde podemos sacar unos pesitos más? De acá". ¿Cuál es la consecuencia? "No sé cuál es la consecuencia", pero ahora hay organismos públicos que están viendo cuál es la consecuencia: se les complican las cosas, se les encarecen las cosas. Aquí, entre nosotros, digamos, un poco en forma bruta: ¿a quién le interesa el valor catastral que puede tener una unidad generada por el Plan de Mejoramiento Barrial, que tiene un sentido social muy marcado, que es su principal objetivo? ¿De allí vamos a sacar recursos? ¿Cuántas son las unidades que están sufriendo eso, las cooperativas, en fin, todo lo demás? Entonces, nosotros entendemos que, primero, el artículo 125 lo único que está haciendo es el aumento de declaraciones juradas, porque el resto, todo el tema de la actuación catastral y todo lo demás, nada de eso está funcionando, porque no se reglamentó y se siguen manteniendo las mismas exigencias que en 2002. Entonces, ¿para qué el artículo? Entendemos que hay que eliminarlo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Está claro.

Ya vimos todos los puntos planteados.

Tenemos una propuesta de analizar la posibilidad de que venga el director. Obviamente, esa invitación tiene que ir, como bien decía la diputada Capillera, al Ministerio de Economía y Finanzas. Veremos qué podemos hacer para empezar a analizar los reclamos que ustedes están planteando como Asociación. Algunas cosas tienen que ver con Presupuesto y Hacienda. Tenemos compañeros allí, integrantes, con quienes podemos conversar. Lo que tiene que ver con las directrices, veremos de consultar con los compañeros, más allá de que, como bien decía la diputada Barreiro, el artículo relativo a la faja costera se retiró.

En cuanto al resto trataremos de conversar con los demás legisladores. Como bien dijo la diputada Barreiro, anótense para ser recibidos en el Senado, que es la Cámara que pasará a tratar el articulado. Allí pueden introducirse modificaciones y estas volverán a Diputados y las ratificaremos.

Lo que tiene que ver con la subdirección y el cargo vacante y demás y el artículo 125, lo podemos tratar en comisión y ver cómo le damos la vuelta, si podemos; eso no está dicho, pero lo intentaremos.

SEÑORA PEIGONET (Beatriz).- Les volvemos a agradecer que nos hayan recibido, la atención dispensada y las preguntas formuladas, que son bienvenidas. Ni hablar que quedamos a las órdenes. Estamos en contacto, ya sea a través del correo o en forma presencial.

Muchas gracias.

SEÑORA PRESIDENTA.- Muchísimas gracias.

(Se retira de sala la delegación de la Asociación de Agrimensores del Uruguay)

——El segundo punto del orden del día "Pueblo Paso La Cruz. Designación a la localidad ubicada en la séptima sección judicial del departamento de Río Negro", lo vamos a dejar para la próxima sesión porque el diputado Casaretto no está y él quería argumentar sobre él. Queda como primer punto del orden del día de la próxima sesión.

SEÑORA REPRESENTANTE PEREYRA PIÑEYRO (Susana).- Yo no estuve en la sesión pasada. El Pueblo Paso de la Cruz, ¿cumple con todos los requisitos que se nos demandan?

SEÑORA PRESIDENTA.- Sí, sí. Eso ya lo hicimos también con otro pueblito en Río Negro; es el nombre conocido, pero no todavía institucionalizado.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Voy a proponer que en la próxima reunión, en la medida de lo posible, podamos analizar y evaluar el trabajo que realizamos en el interior porque quedamos comprometidos en algunas cosas, en lo personal e institucional, por ser parte del departamento, en nuestra calidad de legisladora del departamento de Treinta y Tres; sé que hay algunos planteos que requieren de nuestra devolución como comisión, que me parece más acertado que lo individual con tinte obviamente siempre de carácter político.

SEÑORA PRESIDENTA.- Antes de comenzar la sesión mencionamos que ese punto va a ser el que vamos a trabajar fuertemente para poder sacar conclusiones; haremos una jornada de trabajo.

Otra cosa importante es la nota que nos llegó de la diputada Inzaurralde, que usted debe tener sobre la mesa.

SEÑORA REPRESENTANTE BARREIRO (Gabriela).- Con respecto a lo que plantea la diputada Carmen Tort, es así; nosotros tenemos un compromiso de responder una cantidad de solicitudes y ya había definido la presidenta que ello se iba a tratar en la primera sesión de setiembre.

Veo con preocupación el otro punto. Cuando resolvimos en la comisión participar en algunas departamentales como forma de ir al interior y ver las realidades, nos planteamos una metodología de trabajo definida entre todas y todos en la comisión temática. Por lo tanto, creo medio improcedente esta nota a través de la cual se nos quiere direccionar la forma, el contenido, etcétera; no es el espíritu de la comisión. Por lo tanto, creo que debemos seguir la línea que venimos trabajando. Nosotros visitamos los departamentos para recibir a los vecinos y hacernos de sus diferentes planteos. Esa es la forma que definimos para la comisión, para su trabajo. Solicito a la comisión que se expida sobre ese tema, porque si se van a cambiar las reglas de juego me gustaría tomar posición al respecto.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Seguramente, la voluntad de la diputada Inzaurralde no fue esa; no puedo hablar por ella, pero estoy segura de que es así. Puedo decir que yo le dije "Pedí que la comisión vaya", obviamente, sin conocer el mecanismo por el cual fueron las veces anteriores. La diputada Inzaurralde se interesó; como no tenemos otro departamento marcado solicita que podamos concurrir. Estoy segura de que no debe haber sido la voluntad de la diputada marcar la forma de trabajo de la comisión. Por lo tanto, si están de acuerdo, en virtud de lo que plantea la diputada Barreiro, me ofrezco a conversar con la diputada Inzaurralde, asegurándoles que no fue la intención de la diputada direccionar la forma de trabajo de la comisión, aunque sí tener la misma oportunidad que Treinta y Tres y Cerro Largo para que la comisión visite el departamento.

Dejaría este punto para la próxima sesión así les trasmito lo que pude conversar con la diputada.

SEÑORA PRESIDENTA.- Nosotros habíamos pensado en eso, precisamente.

SEÑORA REPRESENTANTE CAPILLERA (Elsa).- Creo que está fuera de discusión ir al interior, ya que todos estamos de acuerdo, solo que la forma en la que ella se expresa quizás no

es la que está en consonancia con la manera en que trabajamos. Es entendible; ella está fuera de la comisión y no sabe cómo funciona. Quizás lo dijo de forma más desestructurada, "A ver si podemos ir allá", pero, claro, no sabe del funcionamiento de la comisión. Supongo que será eso.

SEÑORA PRESIDENTA.- Queda encargada la diputada Tort de hablar con la diputada Inzaurralde para contarle un poco cuál es la dinámica de nuestras visitas al departamento.

Sin más, se levanta la reunión.

